

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ANKARA GÖLBAŞI

ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Numarası: SKR-2021-00011



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00011
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 1053 Ada, 5 Parselde Kayıtlı Arsa
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Karşıyaka Mahallesi, 1053 ada, 5 parsel Gölbaşı/Ankara
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	18.481 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticari Rekreasyon Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Değeri (TL)
KDV Hariç	6.470.000
KDV Dahil	7.634.600

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer

düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.3.1	Gölbaşı İlçesi	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.1	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.2	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	20
6.2.1	Pazar Yaklaşımı	21
6.2.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21

6.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.2.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.3	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25
6.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
7.7	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00011

Raporun Türü : Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 1053 Ada, 5 Parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 1053 ada, 5 parselde kayıtlı arsanın güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

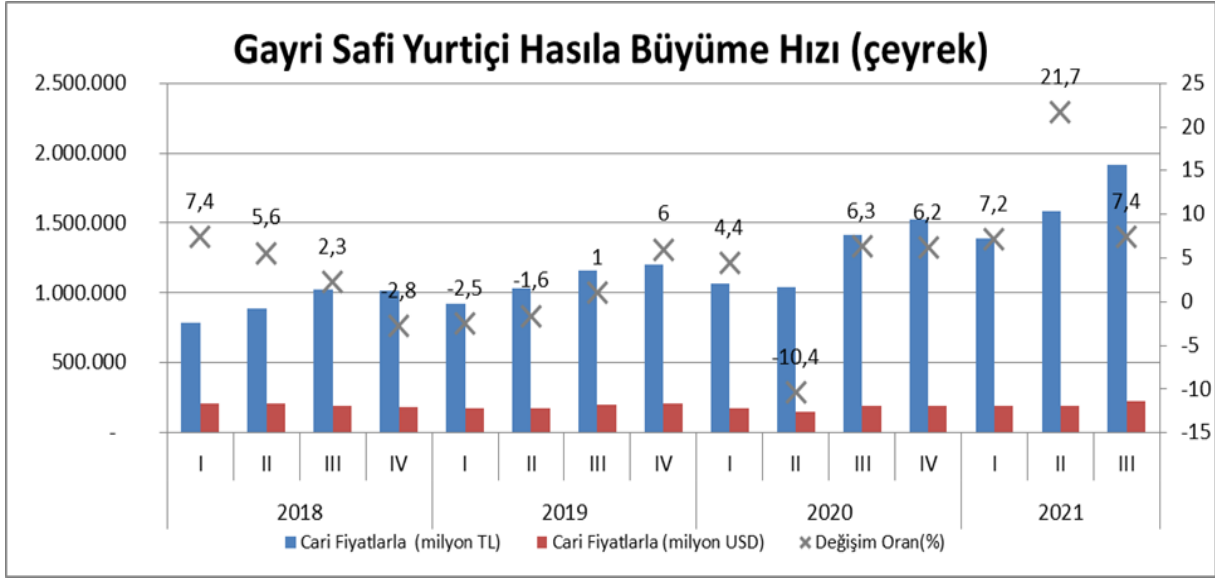
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

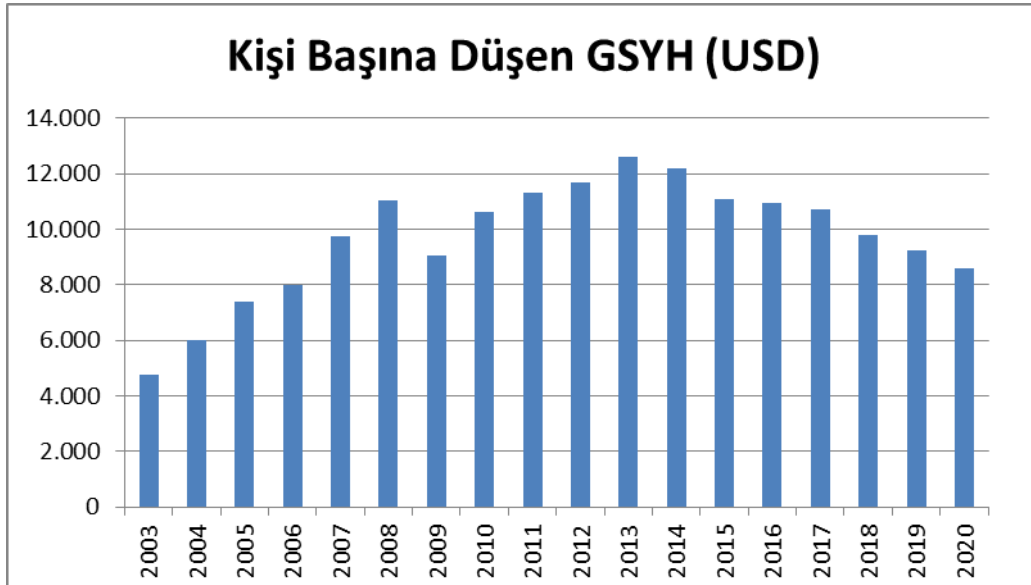
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

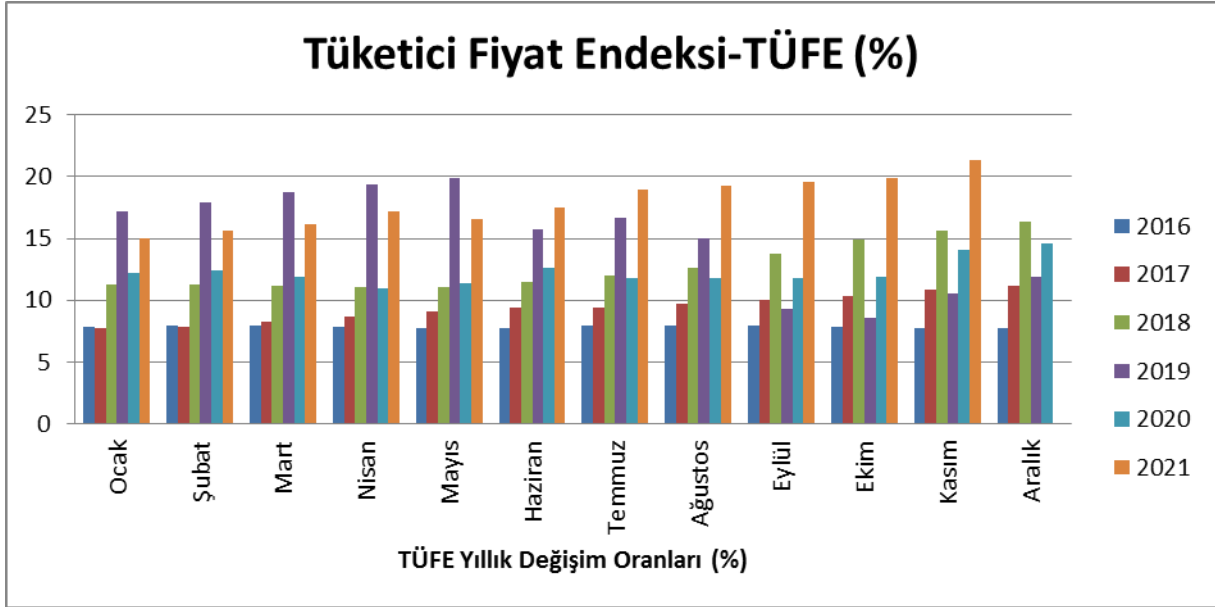
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladan (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşamada kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralara, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlenmesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

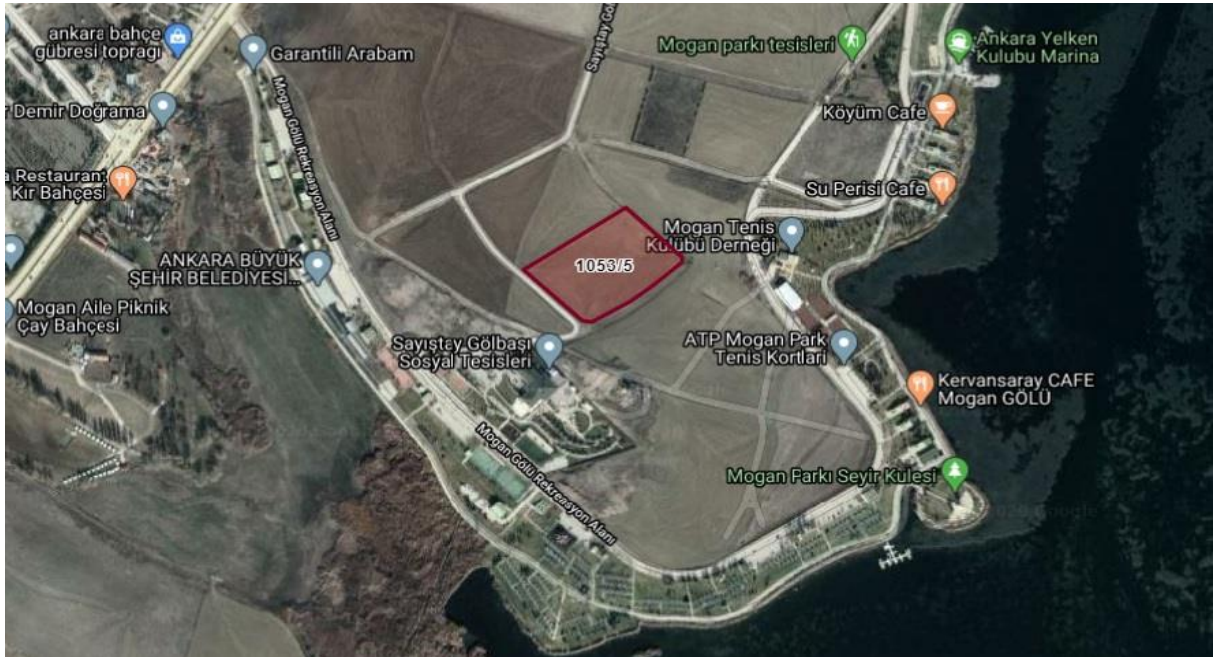
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Ekspertize konusu taşınmaz Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karşıyaka Mahallesi, 1053 ada 5 parsel kayıtlı arsadır. Açık tarif olarak, Ankara-Konya Karayolu üzerinden Haymana Yolu'na dönülür. Haymana istikametine doğru yaklaşık 4,2 km devam edilir. Bu noktadan sola dönüp, asfalt yol 900 m takip edilir. Ardından 900 m sonra sola dönüp, yaklaşık 135 m ilerleyince taşınmaz solda yer almaktadır.



Uzak Plan Uydu Görüntüsü



Yakın Plan Uydu Görüntüsü

Gölbaşı, ilçede yer alan Mogan ve Eymir Gölleri nedeniyle rekreasyon alanı konumundadır. Özellikle hafta sonu evi olarak kullanılmakta olan villalar ve site inşaatları ile gelişimini sürdürmektedir. Gayrimenkul, konum olarak Haymana Yolu ile Mogan Gölü arasında yer almaktadır. Mogan Gölü'ne yaklaşık 215 metre mesafede bulunan taşınmazın göl ile arasında boş arsalar ile Mogan Parkı yer almaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu kesimde yapılaşma bulunmamakta olup imar planı uygulaması arazi üzerinde henüz yapılmamıştır. Bölge hafif eğimli arazi yapısına sahip olup mevcut arsalar tarımsal amaçlı kullanılmaktadır. Mogan Gölü sahil şeridi, göl manzarası nedeniyle restoran, kafe, düğün salonu ve kısmen oteller açısından tercih edilmektedir. Gayrimenkulün karşısında Sayıştay Gölbaşı Eğitim ve Sosyal Tesisleri ile Mogan Rekreasyon Alanı; yakın çevresinde Patalya Otel, Gölbaşı Turizm Meslek Lisesi ve Uygulama Oteli, Maya Düğün Salonu, Köşk Restoran, Şövalye Restoran bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım, özel araçla ve Haymana Yolu'ndan geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Gölbaşı
Mahallesi	Karşıyaka
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1053
Parsel No	5
Yüzölçümü	18.481 m ²
Niteliği	Arsa
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 09.11.2021 tarihinde temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

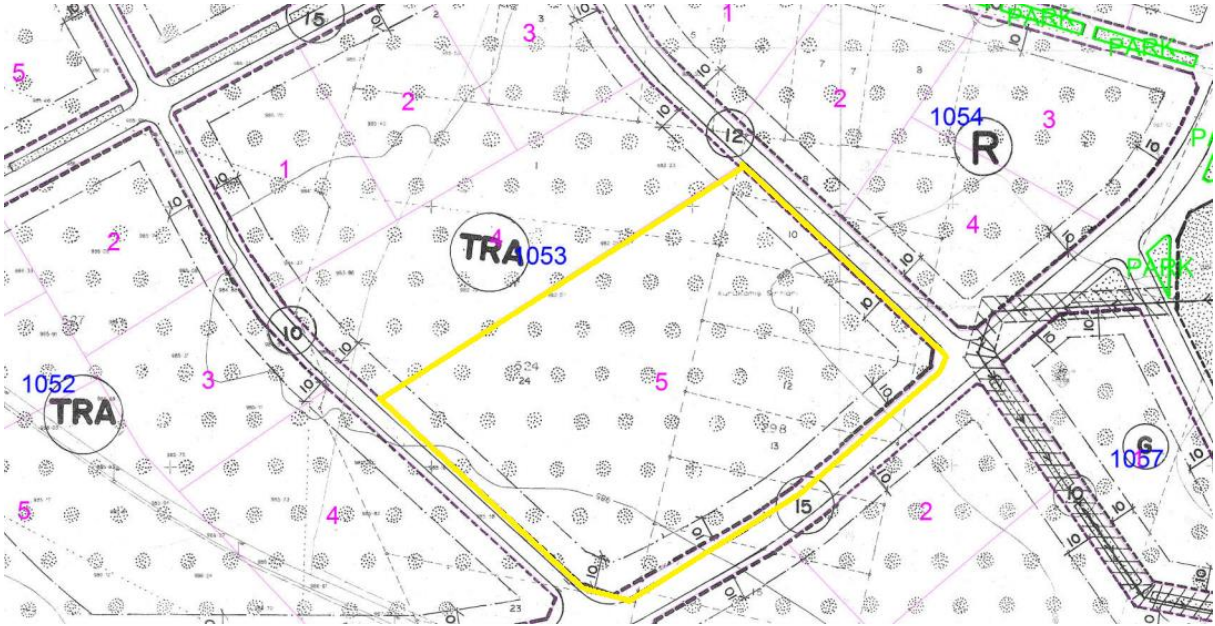
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma Sandığı Vakfı adına kayıtlı iken, 30.06.2020 tarihinde 1559 yevmiye numarası ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış işleminden tescil edilmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca engel teşkil eden herhangi bir ibare bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

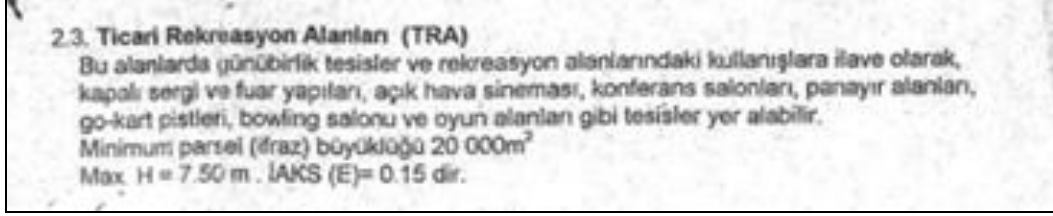
Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Servisi'nde imar paftasından tespit edilmiştir. Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün imar durum yazısına göre değerlendirme konusu parsel Mülga Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı'nın 04.04.2000 tarihinde onaylanan Mogan Gölü Batı Kıyısı Rekreasyon Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticari Rekreasyon Alanı" olarak planlanmış olup, yapılaşma koşulları KAKS(E) = 0,15 Hmax: 7,50 m'dir.



04.04.2000 tarihi onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan notlarına göre ticari rekreasyon alanlarında, "Günübirlik tesisler ve rekreasyon alanlarındaki kullanışlara ilave olarak, kapalı sergi ve fuar yapıları, açık hava sineması, konferans salonları, panayır alanları, go-kart pistleri, bowling salonu ve oyun alanları gibi tesisler yer alabilir. Min. parsel (ifraz) büyüklüğü 20.000 m², max h: 7,50 m, KAKS: 0,15'dir".

Plan notlarına göre “Lokanta, restoran, bar, kafe, pastane, çay bahçesi gibi tesisler” ile “Rekreasyon alanları”nda, günübirlik tesis alanlarında belirtilen kullanımlara ilave olarak açık spor alanları, golf ve mini golf sahaları, açık manejlar, aqua parklar, piknik alanları, açık paten pistleri, açık fuar ve panayır alanları” yer alabilir. İmar durum yazısı, imar planı ve plan notları rapor ekinde sunulmuştur.



Değerleme konusu gayrimenkul 18.481 m² yüzölçümünde olup, min parsel büyüklüğü 20.000 m² şartını taşımamaktadır. Parselin hizasındaki parsel ile önce tevhit, sonrasında ifraz yaparak plan koşulunu sağladıktan sonra yapılaşabilecektir.

Planlama servisinden alınan bilgiye göre bölge Mogan batı etabı planlama içerisine alınmış olup, planlama çalışmaları devam etmektedir. Planlama çalışmaları sonuçlanmadığı için tarafımıza detaylı bilgi verilmemiş olup, hâlihazırda çap düzenlenebildiği; ancak çap isteyen mal sahiplerine mevcut plana göre yapılaşma hakkının düşük ve ifraz koşulları nedeniyle kısıtlayıcı olması nedeniyle plan sonuçlarının beklenmesi önerildiği beyan edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 18.09.2017 tarih ve 10734 sayılı Olur'u ile onaylanan Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının itirazlarının değerlendirildiği, 13.03.2018 tarihli ve 45289 sayılı Olur'u ile onaylanan değişikliklere yapılan askı itirazlarının kabul ve reddine ilişkin değişiklikler ile bakanlıkça (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) hazırlanan çevre düzeni planı değişiklikleri 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi uyarınca bakanlık makamının 16.03.2020 tarih ve 68425 sayılı Olur'u ile onaylanmış ve söz konusu planların değişiklik yapılmayan kısımları kesinleştirilmiştir.

Onaylı 45/2020 arşiv nolu ve ABÇDP-894970 plan işlem numaralı 1/50.000 ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesine ait Çevre Düzeni Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şubesi ilan panosunda 25.03.2020 tarihinden itibaren bir ay süreyle askıya çıkarılmış; 29.05.2020 tarihinde kesinleşerek yürürlüğe girmiş; ancak plan 07.01.2021 tarihinde Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/268 esas 2021/25 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Çevre düzeni planı iptalinin alt ölçekli planları etkilemediği beyan edilmiştir.

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Gayrimenkul arsa vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Servisi'nden alınan bilgiye göre gayrimenkul ve bulunduğu bölge Mogan Batı Etapı Planlama içerisine alınmış olup, planlama çalışmaları devam etmektedir. Halihazırda 04.04.2000 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı koşullarına göre çap belgesi düzenlenmektedir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

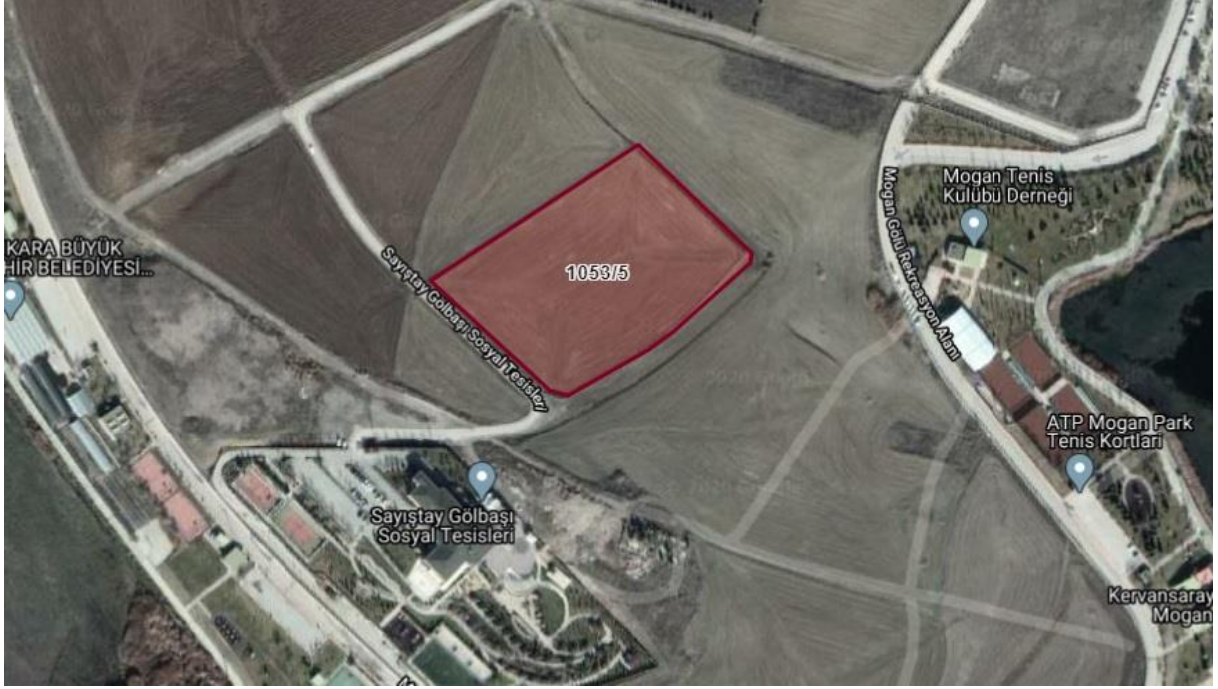
5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel yoktur.

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri



Ada Parsel Paftası

Değerleme konusu 1053 ada 5 parsel 18.481 m² yüzölçümündedir. Yaklaşık dikdörtgen formundaki arsa düz topoğrafik yapıda olup arazi üzerinde sınırlar belirlenmiş ve etrafı beton direkli tel örgü ile çevrilmiştir. Mevcut imar planına göre köşe konumlu olacak parsel güneybatı, güneydoğu ve kuzeydoğu cepheden imar yolları ile sınırlı olacaktır. Ancak plan değişikliği yapılmakta olup yapılacak plan ile nasıl bir düzenleme yapılacağı konusunda bilgi verilmemiştir. Hâlihazırda parsel güneydoğusundan asfalt yola cephelidir.

5.13 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfındadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme sürecini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Gayrimenkul, Ankara'nın önemli rekreasyon alanı olan Gölbaşı ilçesinde, Mogan Rekreasyon Alanı yakınında yer alması
- Tam mülkiyet yapısına sahip olması
- Asfalt yola cepheli olması
- İmar planına göre köşe konumlu olması

Zayıf Yönler

- Mevcut yürürlükte olan plana göre minimum parsel yüzölçümü koşulunu sağlamaması, tek başına yapılaşma imkânı olmaması
- İmar durumu itibarı ile kısıtlı bir yatırımcıya hitap etmesi
- Bölgede hisseli arsa yapısı, mevcut plan şartları doğrultusunda gelişimin oldukça yavaş bir seyir izlemiş olması
- Yapılaşmanın oldukça düşük seviyede olması

Fırsatlar

- Bölgede yürürlükte olan imar planının yenilenmesi sürecine girilmiş olması
- Yeni plan ile yapılaşma koşulları ve minimum parsel büyüklüğü şartlarında düzenlemeye gidilme olasılığının olması

Tehditler

- Mevcut ekonomik koşullar ile pandemi süreci ekonomiyi olumsuz yönde etkilemiş, artan enflasyon ve döviz kurları ile ticari gayrimenkul piyasası olumsuz yönde etkilenmiştir.
- Ekonomide yaşanan olumsuz etkinin daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını daha da olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın arsa vasfında olması sebebi ile pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

6.5.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan satışta olan ve yakın zamanda satışı gerçekleştirmiş arsa emsalleri alınmıştır. Emsallerin konumu, göle mesafesi, imar durumu, büyüklüğü gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arsa emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	İmar Durumu	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Karşıyaka Mahallesi, 1056 ada 2 parsel	Ticari Rekreasyon Alanı, E:0,15	192	77.760 TL	405 TL	Kale Yapı ve Gayrimenkul 0530 158 97 36	Gayrimenkulün hizasında 4.609 m ² arsanın 192 m ² hissesi birim m ² değeri 405 TL'den satılıktır.
2	Karşıyaka Mahallesi, 1051 ada 4 parsel	Ticari Rekreasyon Alanı, E:0,15	195	64.935 TL	333 TL	Ofis İndeks Gayrimenkul 0532 464 30 80	Gayrimenkulün karşısında 11.595 m ² arsanın 195m2 hissesi satılıktır.
3	Karşıyaka Mahallesi, 1438 ada 2 parsel	Günöbirlilik Tesis Alanı, E:0,10	4.006	6.000.000 TL	1.498 TL	Çatkaya Gayrimenkul 0532 425 22 54	Patalya oteli ile göl arasında kalan bölgede, Mogan Parkı sınırında tam mülkiyet yapısındaki arsa.
4	Karşıyaka Mahallesi, 1445 ada 2 parsel	Rekreasyon Alanı, E:0,10	5.350	2.675.000 TL	500 TL	Arı Gayrimenkul 0552 759 75 63	Gayrimenkulün hizasında 8.800 m ² arsanın 5.350 m ² hissesi satılıktır.
5	Karşıyaka Mahallesi, 525 ada 2 parsel	Doğa Parkı	10.627	5.250.000 TL	494 TL	Özgür Tekin Gayrimenkul 0532 375 57 07	Gayrimenkulün güneyinde, tam mülkiyet yapısındaki arsa
6	Karşıyaka Mahallesi, 536 parsel	Tarla	64.600	25.840.000 TL	400 TL	Anka Gayrimenkul 0532 512 75 10	Haymana Yolu cepheli, 64.600 m ² tarla. Üst ölçekli planda turizm ve ticaret bölgesi içerisinde kalmaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölge Mogan Gölü ile Haymana Karayolu arasında kalan bölgedir. Bölge yer yer eğimli, yer yer düz arazi yapısına sahip olup yapılaşma oldukça düşük seviyededir. Bölgede Patalya Otel, Sayıştay Sosyal Tesisleri, Bizim Çatı Otel yer almaktadır. Mogan Park Rekreasyon Alanı, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından inşa edilmiş ve 2004 yılında faaliyete girmiştir. Yaklaşık 660.000 m² alan içerisinde yürüyüş yolları, spor alanları, çocuk oyun alanları, restoran ve kafeler, amfi tiyatro, nikâh salonu yer almaktadır. Bölgede Haymana Yolu cepheli arsalarda, ilçe merkezine yaklaştıkça restoranlar ile düğün salonları yer almaktadır. Bölge oldukça yavaş bir gelişim seyri izlemiş, yapılaşma oldukça düşük düzeyde kalmıştır. Bölgenin ağırlıklı olarak hisseli olan mülkiyet yapısı ve mevcut plan ile kısıtlı kullanım ve yapılaşma hakkı verilmiş olması, parsel büyüklükleri şartı bölgenin gelişimini kısıtlamıştır. İmar planı ile verilen kullanım belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi de bölgede gelişimi sınırlandıran bir diğer etken olmuş ve olacaktır. Değerleme tarihinde bölgede yeniden bir planlama çalışması yapıldığına dair Gölbaşı Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Planlama süreci 1 yılı aşkın süredir devam etmekte olup henüz tamamlanmamıştır. Hâlihazırda çap verildiği; ancak mal sahiplerine yapılaşma ve ifraz/parsel büyüklüğü koşullarında düzenleme olacağına dair bilgi verilerek çap düzenlemesinin önerilmediği beyan edilmektedir. Piyasada emlak ofisleri, arsa sahipleri ile yapılan görüşmelere göre, bölgenin turizme açılacağı ve yapılaşma koşullarının arttırılacağı beklentisi oluşmuş ve bu etken talep edilen fiyatlara yansımıştır. Mevcut satışta olan gayrimenkuller incelendiğinde talep edilen rakamların bu beklenti doğrultusunda oldukça uyumsuz olduğu görülmektedir. Emsallerde parsel ve ifraz koşullarını sağlayıp sağlamadığına dair mal sahibi ve emlakçıların net bilgisi olmayıp yeni plan ile bu etkenlerin ortadan kaldırılacağı beklentisi oluşmuştur. Düzeltmelerde bu etken de göz önünde bulundurulmuştur.

Bölgede imar planlarının yenileneceğine yönelik beklenti nedeniyle istenen fiyatlar oldukça yüksek ve tutarsızdır. Bölgede talep düşük olup belirli yatırımcı kitlesine hitap etmektedir. Bu yüzden pazarlık payları yüksek tutulmuştur. Büyüklük düzeltmesinde parsel büyüklüğü yanında ifraz koşulu sağlayıp sağlamama ile ilgili düzeltme katsayısı da eklenmiştir. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum, imar durumu ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Emsal 6 tarla vasfında olması nedeniyle, değerlemede dikkate alınmamıştır. Bilgi amaçlı verilmiştir. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal Tablosu				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	77.760	64.935	6.000.000	2.675.000	5.250.000
Pazarlık Payı	15%	15%	40%	20%	30%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	66.096	55.195	3.600.000	2.140.000	3.675.000
Büyüklik (m ²)	192	195	4.006	5.350	10.627
Birim M ² Değeri	344	283	899	400	346
Konum Düzeltmesi	0%	0%	-25%	0%	10%
Büyüklik Düzeltmesi	-15%	-10%	-40%	-40%	-40%
Hisseli Olma Durumu	25%	25%	0%	25%	0%
İmar Durum Düzeltmesi	0%	0%	5%	5%	25%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>15%</i>	<i>-60%</i>	<i>-10%</i>	<i>-5%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	379	326	359	360	329
Ortalama (TL)	350				

Piyasada yapılaşma koşullarında artış olacağı beklentisi ile talep edilen fiyatlar yükselmiştir. Düzeltme tablosunda bu etken doğrultusunda imarlı parsellerde %15 ila %40 oranında pazarlık payları düşülmüştür. Değerleme konusu gayrimenkulün birim m² değeri 350 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri aşağıdaki gibidir.

Arsa Yüzölçümü (m ²)	Arsa Birim m ² Değeri	Arsa Değeri
18.481	350 TL	6.470.000 TL

Hesaplanan değer mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda oluşmuş bir değerdir. Parselin yüzölçümü, planda belirtilen minimum parsel büyüklüğü şartını sağlamamaktadır. Parselin tek başına yapılaşma imkânı bulunmamaktadır. Bu etken gayrimenkulün piyasa koşullarında satışını güçleştirmektedir.

6.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vafındadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılaşma düşük seviyededir. Bölgede imar planı ile verilen kullanımlar (rekreasyon alanı, ticari rekreasyon alanı, günübirlik tesis alanı, doğa parkı vb) belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmektedir. Yapılaşma şartlarının da düşük olması bölgede gelişimi yavaşlatan etkenler olmuştur. Bölgede faaliyette olan tesisler kamuya ait tesisler olup, kar amacı gütmeyen kiralama yapılmaktadır. İlçe merkezine yaklaştıkça, Haymana Yolu üzerinde restoran ve düğün salonları yer almaktadır.

Gayrimenkul imar planına göre “Ticari Rekreasyon Alanı” imarlıdır. E: 0,15 yapılaşma koşulludur. Plan notlarına göre minimum parsel büyüklüğü 20.000 m² olarak belirlenmiş, gayrimenkul yüzölçümü itibarı ile tek başına yapılaşma koşulu taşımamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme ve gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmamıştır.

Ayrıca plan notlarına göre parsel üzerinde günübirlik tesisler, açık spor alanları, aquapark, golf sahası, kapalı sergi ve fuar alanı, konferans salonu vb kullanımlar inşa edilebilir. İmar planı ile verilen bu kullanımların her biri kendi özelinde değerlendirilecek, spesifik kullanımlardır. Çok çeşitli ancak oldukça kısıtlı kullanımlar olması, proje geliştirme için yeterli verinin bölgede mevcut olmaması ve yeterli potansiyel ile piyasanın da henüz oluşmaması nedeniyle proje geliştirme ve gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmamıştır.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu gayrimenkulün arsa vasfında olması, bölgede arsa kiralaması yapılmaması, bu yönde bir piyasa oluşmamış olması nedeniyle kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Gayrimenkul arsa vasfındadır. Hızasındaki parseller ile tevhit edilip üzerinde proje geliştirilmesi en verimli ve en iyi kullanımı olacaktır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Değerleme konusu gayrimenkul 18.481 m² yüzölçümünde olup minimum parsel büyüklüğü 20.000 m² şartını taşımamaktadır. Parselin hizasındaki parsel ile önce tevhit, sonrasında ifraz yaparak plan koşulunu sağladıktan sonra yapılabilecektir. İmar plan notlarına göre parsel üzerinde gününbirlik tesisler, açık spor alanları, aquapark, golf sahası, kapalı sergi ve fuar alanı, konferans salonu vb kullanımlar inşa edilebilir. İmar planı ile verilen bu kullanımların her biri kendi özelinde değerlendirilecek, spesifik kullanımlardır. Çok çeşitli ancak oldukça kısıtlı kullanımlar olması, proje geliştirme için yeterli verinin bölgede mevcut olmaması ve yeterli potansiyel ile piyasanın da henüz oluşmaması nedeniyle proje geliştirme ve gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanamamıştır. Değerleme konusu taşınmazın değeri pazar yaklaşımı ile hesaplanmış olup buna göre taşınmazın değeri 6.470.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 07.04.2020 tarihinde SEKR-2020-00046 no'lu değerlendirme raporu ile 08.01.2020 tarihinde SKR-2020-00102 no'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul imar planına göre “Ticari Rekreasyon Alanı” imarlıdır. Plan notlarına göre min parsel büyüklüğü 20.000 m² olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkul 18.481 m² olup, plan notlarına göre yapılaşabilmesi için, hizasındaki parsel ile önce tevhit, sonrasında ifraz yapılarak plan koşullarını sağlaması gerekmektedir. Yapılaşma koşullarında büyüklüğü sebebiyle kısıt mevcuttur fakat komşu parseller birlikte hareket edilerek üzerinde bir geliştirme yapılması mümkündür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesi, “a” bendine; göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” ibaresi yer almaktadır. Buna göre değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “arsa” olarak dâhil edilmesi uygundur.

Değerleme konusu taşınmazın alımı üzerinden 5 yıl geçmemiş olup üzerinde proje gelişilmesine yönelik bir tasarrufta bulunmamıştır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesi ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

7.7 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Konu mülk ile ilgili herhangi bir geliştirme çalışması yapılmamıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, yola cephesi ve çevre yapılanmaları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Değeri (TL)
KDV Hariç	6.470.000
KDV Dahil	7.634.600

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV %18 kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Yazısı
4. Uygulama İmar Plan Paftası
5. Uygulama İmar Plan Notu
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANKARA
	İlçe:	GÖLBAŞI
	Mahalle/Köy:	KARŞIYAKA
	Mevki:	
	Ada:	1053
	Parsel:	5
	Yüz Ölçümü:	18.481,00 m2
Notlar:	ARSA	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Gözetici Adı:	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hissesiye dâhil mülk:	18.481,00
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	99590
	Etilme Nedeni:	Satış
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yenisiye No: 30/06/2020 - 13559
	İşlem Bedeli:	5.000.000,00
		
Gözetici(ANKARA) TM'den 29/06/2020 tarih ve 2020/21554 sayılı no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.		
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile gelir ve bedeller için tapu siciline müracaat edilmesini gerektirir.		

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
004621562627	2021-11-09-11.20.12.569691	56262

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1053/5
Taşınmaz Kimlik No:	99590	AT Yüzölçümü(m2):	18481.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1180	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
527281881	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18481.00	18481.00	Satış 30-06-2020 13559	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wp1CnY-oDiJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-26960

15/12/2020

Konu : Karşıyaka Mahallesi 1053 Ada 5 Parcele İlişkin İmar Durumu

ŞEKERBANK
Birlik Mahallesi 428. Cadde No:9 Çankaya/Ankara

İlgi : 04.12.2020 tarihli ve 36551 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı dilekçe ile Karşıyaka Mahallesi 1053 ada 5 parcele ilişkin güncel imar durumu ve plan notları talep edilmiş olup, onaylı imar plan örneği ve plan hükümleri yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ramazan ŞİMŞEK
Belediye Başkanı

Ek:

1- İmar Planı Örneği (1 Sayfa)

2- Plan Notu (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7Wp8O4-VULjTI-Gx8eCh-Z0pYbQ-HQ68SM2 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cicileri-belediye-ebvt>

G. O. P Mah. Sabit Cad. No:3 Gölbaşı / Ankara
Telefon No: (312)485 55 55 Faks No: (312)485 55 55
e-Posta: info@ankaragolbasi.bel.tr İnternet Adresi:
<https://www.ankaragolbasi.bel.tr/>
Kep Adresi: gbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Bülra MERT
Şehir Plancısı
Telefon No:



2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. Günübirlik Tesis Alanları (G)

Bu alanlarda, sadece lokanta, restoran, bar, kafe, pastane, çay bahçesi gibi tesisler yer alabilir.

Minimum parsel büyüklüğü: 4000 m²

İnşaat alanı katsayısı (E) (İAKS): 0.10

Max. H: 4.50 m'dir.

2.2. Rekreasyon Alanları (R)

Bu alanlarda günübirlik tesis alanlarında belirtilen kullanışlara ilave olarak açık spor alanları, golf ve mini golf sahaları, açık - menajler, ekuoportör, piknik alanları, açık paten pistleri, açık fuar ve panayır alanları yer alabilir.

Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü: 7000m²

max. H= 4.50m İAKS (E) = 0.10'dur.

2.3. Ticari Rekreasyon Alanları (TRA)

Bu alanlarda günübirlik tesisler ve rekreasyon alanlarındaki kullanışlara ilave olarak, kapalı sergi ve fuar yapıları, açık hava sineması, konferans salonları, panayır alanları, go-kart pistleri, bowling salonu ve oyun alanları gibi tesisler yer alabilir.

Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü 20 000m²

Max. H = 7.50 m. İAKS (E)= 0.15 dir.

2.4. Ticaret Alanları

Bu alanlarda günübirlik tesisler ile satışa yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.

Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü: 2000 m²

Max. H= 4.50m İAKS (E)= 0.20 dir.

2.5. Kamu Kuruluşu Sosyal Tesis Alanları

Bu alanlarda

İAKS (E)= 0.30. Max.H=6.50 m. dir.

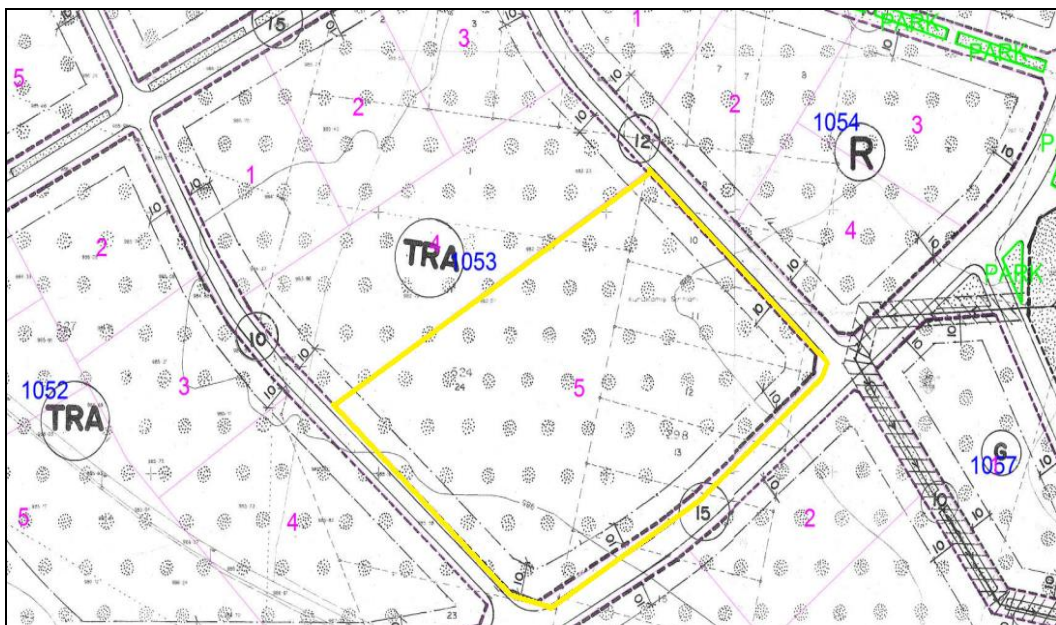
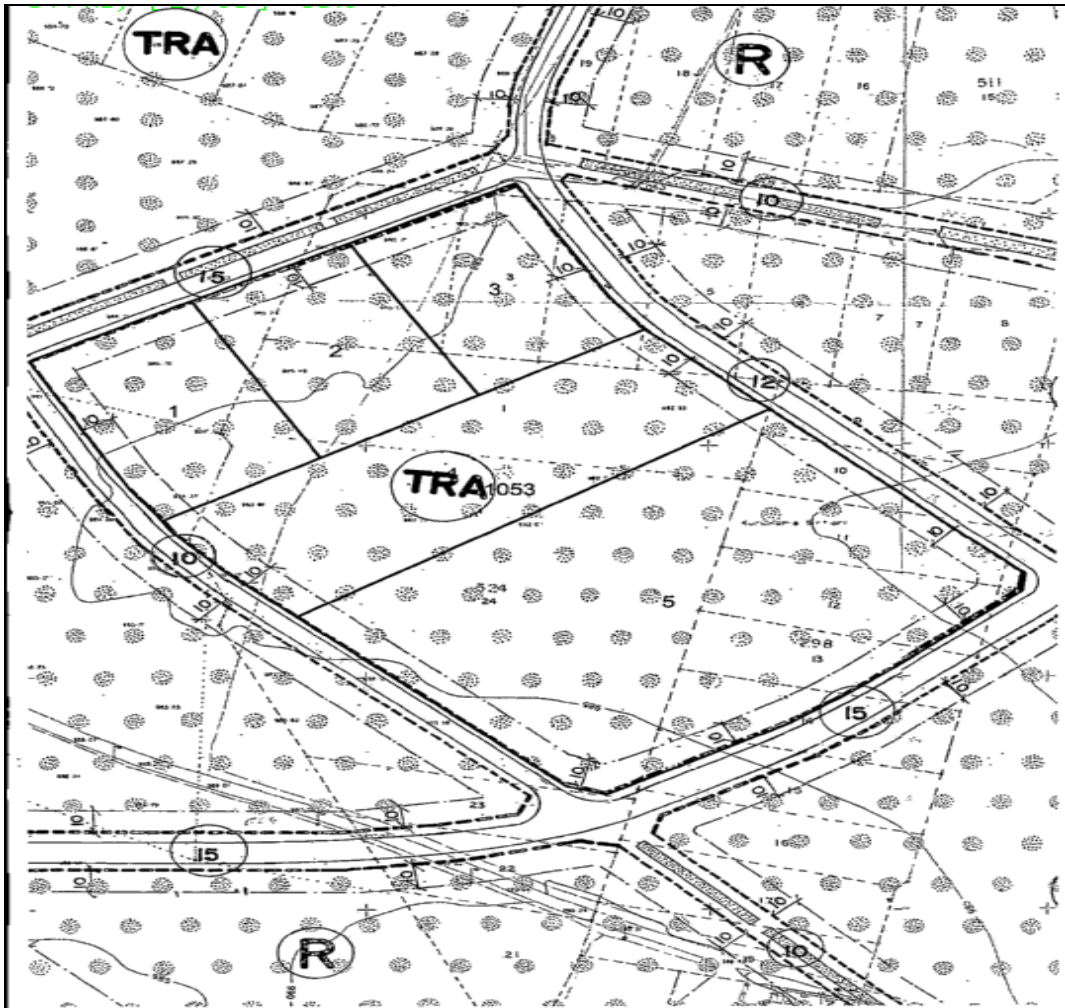
2.6. Akaryakıt İstasyonu (A)

Bu planda gösterilenler dışında yeni akaryakıt istasyonu yeni oluşturulamaz, mevcutlara ilave yapılamaz. Mevcut akaryakıt istasyonları yapım ve işletilmesi konusunda ilgili yönetmeliklere uyulması zorunludur.

Bu alanda İAKS (E)= 0.10 Max.H= 3.50 m. dir. (kanopi hariç)

2.7. Doğa Parkı

Doğa parkı olarak tanımlanan alanlardaki uygulamalarda doğru, saz kesimi, drenaj, yol ve altyapı tesisleri gibi doğal hayati etkileyecek hiçbir uygulama yapılamaz. Gözleme kubbeleri, yürüyüş palikaları, ahşap iskele gibi yapılar ancak Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın uygun görüşü ve denetimi ile yapılabilir. Bu park alanı içinde motorlu taşıtlarla dolaşamaz. Park alanına 200 m'den yakın göl alanlarında motorlu ve motorsuz kayak, sel ve botlarla dolaşamaz.



1. GENEL HÜKÜMLER :

- 1.1. 1/1000 Ölçekli Gölbaşı Rekreasyon Alanı İmar Planı hükümlerinde yer almayan hususlarda sırasıyla; 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri, 1/5000 ölçekli Rekreasyon Alanları Nazım İmar Planı , Plan Hükümleri ve Ankara İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir.
- 1.2. Tabii zemini yol kotu üzerinde ve ya altında kalan parsellerde, binalara verilecek azami kot (+0.00 giriş kotu) bina köşe kotlarının ortalamasıdır. Zemin kat taban seviyeleri (+0.00) kotunun altına düşemez. (+0.50) kotunun üzerine çıkamaz. Ancak; her koşulda azami bina yüksekliği aşılamaz. Yol ya da arazinin eğimi nedeniyle, verilen kot ile bina cephesinde kot farkı 1.50 m'yi geçilgi takdirde yapının buna göre kademelendirilmesi mecburdur.
- 1.3. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir , bu durumda yapılar arası mesafe en az 10m'dir. Komşu parsellerden yapı çıkma mesafesi en az 5 m'dir.
- 1.4. Yerleşime açık alanlarda 3194 sayılı kanunun 18. Maddesi uygulaması yapılmadan yapı izni (inşaat ruhsatı) verilemez. Uygulamalar etaplar halinde yapılabilir. Etaplama bölgelerini belirlemeye Özel Çevre Koruma Kurumu yetkilidir.
- 1.5. Plan alanı içinden geçen pıssu ana kolektörünün güzergahı üzerinde her yönde 5m'den daha yakına yapı yapılamaz. Parsel içine rastlayan bölümlerde vaziyet planlarında gerekli tedbir alınacak olup; gerektiğinde koruma bandında ittifak hakkı tesis edilebilecektir.

Ada içi altyapı projeleri parsel sahipleri tarafından ASKİ Genel Müdürlüğü standartlarına uygun olarak ve ASKİ Genel Müdürlüğü'ne onaylanmak suretiyle Özel Çevre Koruma Kurumu'nun da görüşü alınarak yapılacaktır.
- 1.6. Bu plan kapsamında yapılacak tüm yapıların mimari uygulama projeleri Özel Çevre Koruma Kurumu'ndan uygunluk görüşü almak zorundadır. Özel Çevre Koruma Kurumu'nun uygunluk görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 1.7. Planda önerilen yapı adaları, o adada önerilen kullanıma ait minimum ifraz koşulundan küçük ise, minimum ifraz koşulu olarak mevcut ada büyüklüğü geçerli olacaktır.
- 1.8. Plan onayından önce inşaat ruhsatı alınmış ve ruhsatına göre inşaatı yapılmış olan tesislerde mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde imar planı koşulları geçerli olacaktır.
- 1.9. Bu alanlarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 1.10. Bu alanlarda, özürtilerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla TSE tarafından özürtiler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- 1.11. Bölün tesis ve yapılarda iskan ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık alanların peyzaj düzenlemesi ve bitkilendirilmesi işleminin tamamlanması zorunludur.

Açık alan (Çevre) düzenlemesinde parsel toplamının en az %40'ı yapay malzeme kullanılmadan doğal toprak örtüsü olarak bırakılacak ve bu alanda bitkisel düzenleme yapılacaktır. Bitkilendirmede yöreye özgü ağaç türleri ile görsel olarak yapıyı saklayıcı amaçlı düzenleme esastır. Parsellere ait peyzaj projeleri için Özel Çevre Koruma Kurumu'nun uygunluk görüşü alınacaktır.

2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. Günübirlik Tesis Alanları (G)

Bu alanlarda, sadece lokanta, restoran, bar, kafe, pastane, çay bahçesi gibi tesisler yer alabilir.
Minimum parsel büyüklüğü : 4000 m²
İnşaat alanı katsayısı (E) (İAKS): 0.10
Max. H: 4.50 m'dir.

2.2. Rekreasyon Alanları (R)

Bu alanlarda günübirlik tesis alanlarında belirtilen kullanışlara ilave olarak açık spor alanları, golf ve minigolf sahaları, açık manejler, aquaparklar, piknik alanları, açık paten pistleri, açık fuar ve panayır alanları yer alabilir.

Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü: 7000m²
max. H= 4.50m. İAKS (E) = 0.10'dur.

2.3. Ticari Rekreasyon Alanları (TRA)

Bu alanlarda günübirlik tesisler ve rekreasyon alanlarındaki kullanışlara ilave olarak, kapalı sergi ve fuar yapıları, açık hava sineması, konferans salonları, panayır alanları, go-kart pistleri, bowling salonu ve oyun alanları gibi tesisler yer alabilir.
Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü 20 000m²
Max. H = 7.50 m. İAKS (E)= 0.15 dir.

2.4. Ticaret Alanları

Bu alanlarda günübirlik tesisler ile satışa yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.
Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü: 2000 m²
Max. H= 4.50m. İAKS (E)= 0.20 dir.

2.5. Kamu Kuruluşu Sosyal Tesis Alanları

Bu alanlarda
İAKS (E)= 0.30' Max.H=6.50 m.'dir.

2.6. Akaryakıt İstasyonu (A)

Bu planda gösterilenler dışında yeni akaryakıt istasyonu yeri oluşturulamaz , mevcutlara ilave yapılamaz. Mevcut akaryakıt istasyonları yapım ve işletilmesi konusunda ilgili yönetmeliklere uyulması zorunludur.
Bu alanda İA/İS (E)= 0.10 Max.H= 3.50 m. dir. (kanopi hariç)

2.7. Doğa Parkı

Doğa parkı olarak tanımlanan alanlardaki uygulamalarda dolgu, saz kesimi, drenaj, yol ve altyapı tesisleri gibi doğal hayatı etkileyecek hiçbir uygulama yapılamaz. Gözleme kulübeleri, yürüyüş patikaları, ahşap iskele gibi yapılar ancak Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın uygun görüşü ve denetimi ile yapılabilir. Bu park alanı içinde motorlu taşıtlarla dolaşılabilir. Park alanına 200 m'den yakın göl alanlarında motorlu ve motorsuz kayak, salı ve botlarla dolaşılabilir.





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 04.08.2010	No : 401431
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Taner DÜNER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 12.01.2004	No : 400177
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Neşe Can ÇEKİCİ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

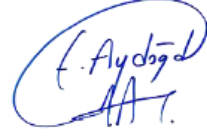
Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan